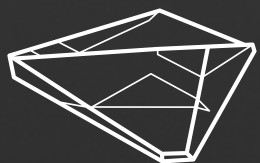


Årsberetning for 2011



Foto.: Finn Ståle Felberg



N O R S K E I E N D O M

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

ORGANISASJONSSAKER



Stein Olaf Onarheim

Styreleder har ordet

Året 2011 ble på nytt et vellykket år for Norsk Eiendom. Vi har satt som overskrift for arbeidet i Norsk Eiendom at vi skal bidra til en eiendomsbransje som er mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs. Dessuten er det et viktig poeng at vi bidrar til robuste og forutsigbare rammebetingelser for bransjen. Her vil vi særlig trekke frem den seieren vi kunne hale i land på tampen av fjoråret der vi kunne lese at *“foranlediget av innspill som er kommet fra bransjen, har Skattedirektoratet besluttet å be skattekantorene om å se bort fra de nye retningslinjene fra melding nr. 08/2011 av 4. juli 2011”*. Slik bidro vi til at en uforutsett og særdeles tyngende mva-kostnad ikke ble veltet over på utbyggerne.

Styret har lagt vekt på å synliggjøre bransjeforeningen og eiendomsbransjen. Som et ledd i dette ble navnet endret fra Foreningen Næringsseiendom til Norsk Eiendom. Videre arbeides det med en kommunikasjonsstrategi der eiendomsbransjens organisasjonsfortelling er sentral.

I løpet av året brukte vi mye oppmerksomhet på å knytte oss nærmere NHO. Uklarheter omkring dette har ført til at vi ikke klarte de målene vi satt oss for verving av nye medlemmer. Styret arbeider for å finne en god og langsiktig organisasjonsform i løpet av 2012.

Norsk Eiendom har som formål:

- å være en pådriver i arbeidet for miljøriktige bygg og tiltak for å redusere klimautslipp
- å trygge eiendoms- og råderetten over privat eiendom at leietakerne skal ha valgfrihet i et sunt leiemarked med fri konkurranse hvor eiendomsselskapene har like vilkår
- å arbeide for rammebetingelser som gir rett til fri næringsutøvelse og som premierer langsiktig eiendomsdrift
- å understreke betydningen av seriøs og effektiv eiendomsdrift som gir rimelig avkastning
- å arbeide for at eierskap, forvaltning og utvikling av eiendommer forblir en effektiv og allment respektert næringsgren i samfunnet
- å gi medlemmene service innefor viktige områder som leiekontrakter, møteplasser, miljø m.m.

Styret vil fremme en endret formålsparagraf for generalforsamlingen i 2012.

Organisering

Norsk Eiendom er et selvstendig foretak registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884 097 932 MVA.

Norsk Eiendom har kontor i Næringslivets Hus på Majorstuen i Oslo. Norsk Eiendom er tilsluttet Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO).

Lokale foreninger

Norsk Eiendom har lokalforening i Bergen. Det har vært avholdt medlemsmøter i Oslo og Bergen. Man har sondert muligheten for å etablere flere lokalforeninger og det finnes interesse flere steder.

Medlemmer

Norsk Eiendom hadde pr 31.12.11 i alt 118 medlemmer mot 116 ved forrige årsskifte.

Representasjon

Norsk Eiendom deltar aktivt i ulike styrer og utvalg for å bidra til en god samfunnsutvikling og for å fremme medlemsbedriftenes interesser.

Intern representasjon:

Citykonferansen, programkomiteen v/ Arne Giske, Veidekke Eiendom, Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS og Thor Olaf Askjer, Norsk Eiendom.

Ekstern representasjon:

Standard Norge – sektorstyret for bygg
v/ Thor Olaf Askjer
Standard Norge – Utvikling av EPC-kontrakter
v/ Thor Olaf Askjer
Standard Norge – Strategikomite for nye kontraktsformer
v/ Thor Olaf Askjer
Facility Management – standardiseringskomiteen
v/ Arne Slettebø
Plan- og bygningsetaten i Oslo – storbrukergruppen
v/ Thor Olaf Askjer
Ruteretur AS – styret v/ Thor Olaf Askjer
Bygg- og eiendomsutviklingsdagene 2011
– programkomiteen v/Thor Olaf Askjer
Grønn Byggallianse – styret
v/ Thor Olaf Askjer (observatør)
Bellona-samarbeidsavtale v/Thor Olaf Askjer
K9-samarbeidet – nettverk v/ Thor Olaf Askjer

STYRET



Stein Olaf Onarheim



Peter Groth



Arne Giske



Frode Åsenden



Thore Liverød jr.



Kyrre Olaf Johansen

Styresammensetning 2011:

Stein Olaf Onarheim, Stadsporten AS, formann
Peter Groth, Aspelin Ramm Eiendom AS, nestformann
Arne Giske, Veidekke ASA - Veidekke Eiendom
Frode Åsenden, Storebrand Eiendom AS
Thore Liverød, Alfa Eiendom AS
Kyrre Olaf Johansen, Entra Eiendom AS, vararepresentant

Administrasjon:

Thor Olaf Askjer, epost: thor.olaf.askjer@noeiendom.no
Ingvild Berg Aune, epost: ingvild.aune@noeiendom.no
Olaf Stene, epost: olaf.stene@noeiendom.no



Thor Olaf Askjer

Thor Olaf Askjer (56) har siden høsten 2009 vært administrerende direktør i Norsk Eiendom. Han sitter i en rekke råd og utvalg og bidrar på denne måten til at eiendomsbransjen får større synlighet og økt innflytelse. Askjer er særlig opptatt av den samfunnsmessige betydningen eiendomsbransjen har og ønsker å

fremheve hvilke samfunnsansvar foreningens medlemmer tar.

Askjer var inntil sommeren 2009 administrerende direktør i JM Norge AS og satt i konsernledelsen i JM AB.

Askjer har tidligere vært administrerende direktør i Prosjektfinans AS, administrasjonssjef for Stiftelsen Hjemmet for Døve (nå Signo), teknisk sjef i Mesterhus Tønsberg AL og prosjektleder på Kværner Brug AS.

Aktiviteter

Norsk Eiendom arrangerte i februar 2012 Citykonferansen for ellefte gang. Citykonferansen er landets største konferanse for eiendomsbransjen. Med godt over 450 deltagere, overgikk årets arrangement tidligere rekorder med god margin. Citykonferansen har vært arrangert siden 1987 og vi markerte derfor denne gang 25-års-jubileum.

Cityprisen 2011 ble tildelt Vulkan med Aspelin Ramm Eiendom AS og Anthon B Nilsen Eiendom AS som utviklere og byggherre.

- Medarrangør for Eiendomsutviklingsdagene i Larvik og Eiendomsdagene på Kvitfjell
- Studietur for medlemmene til Tallinn.
- Temamøter i samarbeid med Wikborg Rein og Føyen Advokatfirma DA
- Medlemsmøte i mars og oktober 2011
- Omfattende informasjonsarbeid via hjemmesiden www.noeiendom.no

Viktige saker i 2011

Stortingsmelding om bygningspolitikk

Kommunal- og regionaldepartementet har gjennom lengre tid arbeidet for å foreslå regjeringens politikk for bygge- og eiendomssektoren. Norsk Eiendom har på egenhånd, sammen med BAE-rådet og sammen med Grønn Byggallianse fremmet en rekke argumenter for at eiendomsbransjen skal få sin rettmessige oppmerksomhet i bygningspolitikken. Det er fremdeles usikkert når meldingen blir lagt frem for Stortinget.

Plan- og bygningslovens -områderegulering og 5-års-regelen for detaljregulering

Vi har etablert et nettverk som skal forsøke å bidra til bedre løsninger omkring regulering til utbygningformål.

Samhandling med søkemeglerne

Søkemeglernes inntreden i næringskjeden bidrar til økt profesjonalisering. Dette støtter vi. Det har imidlertid utviklet seg uheldig praksis når det gjelder honorering og kravspesifikasjoner. Dialog er opprettet og vi har gjort henvendelse til Finanstilsynet.

Fritak for tilknytningsplikt til fjernvarme

Vi har nedlagt et betydelig arbeid for å dokumentere målkonfliktene som ligger i bygging av energigjerrige bygg, egne energisentraler og tilknytningsplikten til fjernvarme. Manglende tilbud om fjernkjøling og ulike barrierer knyttet til å levere overskuddsenergi tilbake på nett, er også viktige temaer vi arbeider med.

Grønne leieavtaler

Husleieloven, gjeldende leieavtaler og praksis er den viktigste barrieren for at bygg ikke får økt sin energi- og miljømessige standard i leieforholdets løpetid. Norsk Eiendom har vært pådriveren for at bransjen har blitt enige om et nytt avtalekonsept.

Energi og miljø

Norsk Eiendom har gjennom samarbeidet med Grønn Byggallianse og Bellona oppdatert sine kunnskaper og drøftet ulike strategier for å nå miljø- og energimål innenfor rammer som er kommersielt gjennomførbare. Arbeidet har i siste år mye vært rettet inn mot Enovas oppdragsavtale samt å få politikerne til å våge å sette seg et nasjonalt mål for energieffektivisering.

Parkeringsforskrift

Norsk Eiendom deltok i en arbeidsgruppe som skal belyse ulike sider ved ny parkeringsforskrift. Foreningen fikk

medhold i utvalget om at el- og hydrogendrevne biler samt bevegelsehemmede førere ikke kan parkere gratis. Saken har enda ikke kommet opp til politisk behandling.

Bransjesamarbeid

Norsk Eiendom har tatt ulike initiativ for å finne de rette samarbeidspartnere på veien mot en mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs eiendomsbransje. Samarbeidet med Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF), Grønn Byggallianse (GBA), Norwegian Green Building Council (NGBC) og Universell utforming AS er formalisert og utøves gjennom et nettverk. I løpet av året er vi tatt opp som fast medlem av BAE-rådet.

Regnskap

Regnskapet er oppgjort pr 31.12.11 med et overskudd på kr 592.000. Foreningen har etter dette en egenkapital på kr 2.133.000.

Samarbeidsavtaler

Norsk Eiendom har samarbeidsavtaler med:

- Føyen Advokatfirma DA vedrørende leieavtaler og juridisk rådgivning på eiendomssiden
- NHO om arbeidsgiverspørsmål og næringspolitisk arbeid
- Mediehuset Næringseiendom om Citykonferansen
- Miljøstiftelsen Bellona om høynet kompetanse og gjennomslagskraft på miljøsidan
- Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) om næringspolitikk
- Grønn Byggallianse (GBA) om høynet kompetanse på miljøsidan
- Norges Bygg- og Eiendomsforening (NBEF) om styrket bransjesamarbeid på eiendomssiden

Hva har skjedd siden foreningen ble etablert?

- Medlemsmassen er firedoblet, fra 30 til 118
- Kravet om sosial infrastruktur er fjernet fra utbyggingsavtalene.
- Plan- og bygningsloven er forenklet og gjort mer forutsigbar, bl.a. parallell behandling av plan og rammetillatelse.
- Dokumentavgiften er fjernet ved fisjon.
- Standardkontrakter ved utleie er utviklet og revidert tre ganger. Bruken er økende, og det er færre konflikter. Kontrakten er oversatt til engelsk.
- Byggherreinteressene er ivaretatt i revisjonen av byggherreforskriften.
- Påseplikten i henhold til allmenngjøring er unntaksvis pålagt byggherre i forskrift om sosial dumping.
- Bidrar til at standardene blir balanserte og ikke blir for "entreprenørvennlige".
- Bidratt til å profesjonalisere FDV, bl.a. gjennom å utvikle nye standarder
- Bidratt til at "heismonopolet" mykes opp.
- Nye uttaksregler for moms ved vedlikehold (fem års tilbakeføring) ble stoppet.
- Bidratt til å øke fokus på miljø og klima i eiendomsbransjen
- Bidratt til å utvikle et risk-management verktøy, gjennom leverandørovervåkingen i StartBANK.
- Egen saldogruppe for tekniske installasjoner i bygg.
- Bidratt til etablering av Norwegian Green Building Council
- Etablert tillitt i departementene og deres politiske ledelse.
- Avverget tyngende forskrift om mva på ikke utleide næringsbygg



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Kontaktinformasjon:

www.noieiendom.no
Telefon: 23 08 80 00
E.post: firmapost@noieiendom.no

Post:

Norsk Eiendom
Postboks 7185 Majorstuen
0307 Oslo

Besøk:

Næringslivets Hus
Middelthunsgate 27
Majorstuen, Oslo



(Faksimile)

Forsidebildet er hentet fra Vulkan. Aspelin Ramm Eiendom AS og Anthon B Nilsen Eiendom AS ble tildelt Cityprisen 2011 for Vulkan.